

## PERIZIA DI STIMA

Perizia di stima redatta dall'arch. Rosina Ciotti, nominata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Omissis** del Tribunale di Cosenza, per il Procedimento Esecutivo n. 137/2011 di espropriazione immobiliare. Creditore: **Omissis** Debitore: **Omissis**.

### ELENCO ALLEGATI

- 1.A - Verbale di conferimento dell'incarico di stima;
- 2.A - Avviso alle parti (primo accesso ai luoghi) e prova di consegna raccomandate A/R;
- 2.B - Verbali di accesso ai luoghi;
- 3.A – Istanza di accesso formale ai documenti amministrativi dell'Agazia del Territorio della provincia di Cosenza;
- 3.B – Visure catastali storiche, estratti di mappa catastale;
- 4.A - Visure ipotecarie Integrali;
- 4.B – Visura archivio notarile distrettuale di Cosenza;
- 5.A – Istanza di accesso atti amministrativi dell'Agazia delle Entrate della provincia di Cosenza;
- 5.B – Interrogazione Atto di Locazione Azienda Rep. N. 74680;
- 5.C – Attestato di registrazione contratto di locazione azienda Agazia dell'Entrate;
- 6.A – Istanza di accesso atti Ufficio Tecnico e ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino;
- 6.B - Istanza di Autorizzazione Sanitaria N. prot. 4514 e 5036;
- 6.C – Autorizzazione Sanitaria N. 2/1999;
- 6.D – N.T.A. con tabella Tipi Edilizi;
- 6.E – Stralcio del P.R.G. foglio 23;
- 6.F – Stralcio Aereofoto;
- 6.G – Atto di Locazione Azienda Rep. N. 74680;
- 6.H – Attestato del responsabile dell'area tecnica del Comune di Mendicino;
- 6.I – Certificati di Residenza;
- 6.L – Stato di Famiglia;
- 7.A – Restituzione Planimetrica del rilievo dello stato attuale;
- 8.A – Documentazione Fotografica;
- 9.A – Istanza di liquidazione: Spese sostenute - Calcolo onorario C.T.U – Calcolo liquidazione;
- 10.A – Cd-Rom denominato “P.E. n.137/2011”.

COSENZA, 04.06.2013

C.T.U.  
Rosina Ciotti architetto

Tribunale Ordinario di Cosenza  
Procedimento Esecutivo nr.137/2011  
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
Dr. **Omissis**

La sottoscritta Arch. Rosina CIOTTI, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza, con studio professionale sito in Via T. Arnoni n°7, in data 14/01/2013 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.137/11 con decreto del Giudice della Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza promossa da **Omissis** contro **Omissis**

La sottoscritta, in data 19/03/2013, dopo aver accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito, ripetendo la formula di legge, davanti al Giudice dell'esecuzione, Dr. **Omissis** la quale formulava i quesiti di seguito riassunti:

- 1. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c.;*
- 2. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;*
- 3. Acquisisca le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001;*
- 4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente le caratteristiche interne ed esterne, strutturali e della zona;*
- 5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziandone i dati identificativi;*
- 6. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;*
- 7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo, inoltre (previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;*

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; in caso contrario l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata;*

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;*

12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali;*

14. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento;*

15. *Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo d'asta; per ciascun lotto la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.*

Il G.E. assegnava, per il deposito della C.T.U., il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 16.07.2013 per la determinazione delle modalità di vendita indicata nel decreto di nomina.

### Premessa alla Relazione

Per la stesura della presente relazione la sottoscritta si è avvalsa, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura esecutiva, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti.

Una volta individuato il bene, avendo acquisito preliminarmente gli elementi idonei e necessari, dopo l'invio alle parti di opportuno avviso (cfr allegato n. **2.A**), è stato effettuato il primo necessario accesso ai luoghi per l'analisi della consistenza dei beni, la verifica della qualità e dello stato di conservazione. In data 23.04.2013 alle ore 15:00, coadiuvata dal collaboratore di fiducia Arch. **Omissis**, presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Mendicino (CS), alla contrada Rizzuto, in presenza del fratello e del nipote del debitore, **Omissis**, ho dato inizio al sopralluogo in assenza della parte creditrice che in detta sede avrebbe dovuto consegnare alla sottoscritta l'acconto indicato dal Giudice.

Durante il sopralluogo, munito di idonea strumentazione di misura (distanziometro laser Disto Leica, metro rigido a snodo e rullina metrica estensibile), ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia, effettuando un rilievo accurato degli interni e un rilievo fotografico dettagliato. Alle ore 17.15 ho dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso ai luoghi (cfr allegato n. **2.B**).

In precedenza ed in prosieguo all'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo si sono svolte le seguenti attività peritali:

- 14.01.2013, nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (nonché fissazione udienza modalità di vendita per il 16.07.2013) ;

- 19.03.2013, udienza G.E., giuramento di rito, conferimento incarico di stima;
- 25.03.2013, prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza – Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- 09.04.2013, comunicazione alle parti della data di primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Mendicino (CS) alla Contrada Rizzuto;
- 11.04.2013, inizio operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per esaminare ed acquisire la documentazione storica tecnico-catastale visura fabbricati e terreni immobili della società **Omissis** e visura fabbricati e terreni per soggetto **Omissis**;
- 16.04.2013, proseguono le operazioni peritali presso gli Uffici Tecnici e gli Uffici Anagrafici del Comune di Mendicino (CS)- presentazione istanza prot.n.3344;
- 23.04.2013, proseguono le operazioni presso i luoghi in cui insiste il bene (1° accesso);
- 29.04.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per esaminare ed acquisire ulteriore documentazione storica tecnico –catastale visura fabbricati e terreni per soggetto **Omissis**;
- 30.04.2013, proseguono le operazioni peritali presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mendicino, consultazione del registro d'archivio, presentazione di istanza integrativa;
- 30.04.2013, acquisizione dei certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Mendicino (CS);
- 02.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per esaminare ed acquisire ulteriore documentazione tecnico –catastale visura fabbricati e terreni per soggetto **Omissis**;
- 03.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per ispezione ipotecaria e donazioni soggetto **Omissis**;

- 03.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agazia del Territorio, presentazione richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi, prot.n. 3857 Agazia del Territorio;
- 09.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mendicino, Ufficio Tecnico acquisizione della documentazione in risposta alle istanze depositate;
- 20.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Ufficio Pubblicità Immobiliare per esaminare ed acquisire documentazione su atti di provenienza dell'immobile soggetti **Omissis**, **Omissis** e **Omissis**;
- 23.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso il Sistema Informativo di Anagrafe Tributaria- Agazia delle Entrate Dir. Prov. Cosenza, richiesta di accesso agli atti e Acquisizione di attestato prot. 2013/41208/1;
- 27.05.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, acquisizione dell'attestato in risposta alle istanze depositate;
- 03.06.2013, proseguono le operazioni peritali presso l'Agazia del Territorio di Cosenza, Ufficio Pubblicità Immobiliare per esaminare ed acquisire documentazione su atti di provenienza dell'immobile soggetti **Omissis**;
- 03.06.2013, terminano le operazioni peritali presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza per esaminare ed acquisire atto di trasformazione società per notaio **Omissis**.

## Relazione di Stima

La relazione risponde ai quesiti, seguendo la medesima successione numerata e il sottostante indice sintetico. Essa è completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica, allegata separatamente al fascicolo della presente Relazione.

7

### Indice Sintetico degli Argomenti- Risposte ai Quesiti

1. Verifica della certificazione notarile Pag. 8
2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Pag. 10
3. Acquisizione estratti catastali, certificati di destinazione urbanistica.Pag. 10
4. Descrizione dell' immobile pignorato Pag.13
5. Conformità tra stato attuale e stato di pignoramento Pag.19
6. Eventuali variazioni catastali, correzioni o accatastamenti Pag.19
7. Utilizzazione urbanistica comunale Pag.19
8. Conformità edilizia dell'immobile Pag.20
9. Ipotesi di vendita in lotti separati Pag.21
- 10.Ipotesi di divisione per immobile in quota indivisa Pag.21
- 11.Stati occupativi del bene, accertamento e verifiche Pag.21
- 12.Provvedimento di assegnazione della casa coniugale Pag.22
- 13.Indicazione dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene Pag.22
- 14.Determinazione del valore dell'immobile Pag.23
- 15.Foglio riassuntivo con dati per ordinanza di vendita Pag.28

## 1. Verifica della certificazione notarile

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia Del Territorio di Cosenza l'effettiva presenza, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., della documentazione ipotecaria riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, in particolare la sussistenza dell'atto esecutivo con verbale di pignoramento registrato il 05.05.2011 e l'atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo registrato il 09.11.1999 (cfr allegato n.4.A):

- Nota di Iscrizione - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 09.11.1999, Atto Notaio **Omissis** del 05.11.1999, capitale £ 100.000.000, totale £ 200.000.000, durata 15 anni, soggetto contro **Omissis** Mendicino (CS), a favore **Omissis** (CS) (cfr allegato n.4.A1);
- Nota di Trascrizione – atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili del 05.05.2011 nn.13073/8957, Atto Giudiziario Tribunale di Cosenza del 21.04.2011, soggetto contro **Omissis** Mendicino (CS), a favore **Omissis**, Cosenza (cfr allegato n.4.A2).

Relativamente al titolo di acquisto o provenienza dell'immobile pignorato, da ricerca effettuata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia Del Territorio di Cosenza sulla società **Omissis.**, e sui soggetti **Omissis, Omissis e Omissis**, non sussiste alcuna trascrizione del titolo di provenienza a favore dell'esecutato. Solo presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza è stato possibile accertare la sussistenza di un atto di Trasformazione di Società in Nome Collettivo (**Omissis**), in Società in Accomandita Semplice (**Omissis**) registrato con numero di Repertorio 84567 in data 29.06.99. Da quest'ultimo si evince che della Società **Omissis** sono soci **Omissis** (socio accomandatario) e **Omissis** (socio accomandante); il capitale della Società fissato in Lire 20.000.000 diviso in quote del 50% ai due soci; la durata della Società è fissata fino al 21 dicembre 2020 (cfr allegato n.4.B).



Gli allegati rilevano il contenuto delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr allegato n.4.A):

- Nota di Trascrizione – atto tra vivi - donazione accettata , trascrizione n. RP. 181493 del 27.12.79, Atto Notaio **Omissis** appezzamento di terreno foglio 23 p.lla 131 Comune di Mendicino a favore di **Omissis** nato [REDACTED] a carico di **Omissis** nato a [REDACTED] (cfr allegato n.4.A3);
- Nota di Trascrizione – atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascrizione n. RP. 182949 del 17.01.80, Atto Notaio **Omissis** trasferimento di locale adibito a panificio a favore di Società in nome collettivo **Omissis** con sede in [REDACTED] a carico di **Omissis** nato [REDACTED] (cfr allegato n.4.A4);
- Nota di Trascrizione – atto tra vivi - compravendita , trascrizione n. RP. 176689 del 18.05.88, Atto Notaio **Omissis** appezzamento di terreno foglio 23 p.lla 232 Comune di Mendicino a favore di **Omissis** nato a [REDACTED] a carico di **Omissis** nato a [REDACTED] (cfr allegato n.4.A5);
- Nota di Trascrizione – atto tra vivi - rettifica , trascrizione n. RP. 31359 del 17.01.2007, Atto Notaio **Omissis** appezzamento di terreno foglio 23 p.lla 232 Comune di Mendicino a favore di **Omissis** nato a [REDACTED] a carico di **Omissis** nato a [REDACTED] (cfr allegato n.4.A6);
- Nota di Trascrizione – atto tra vivi- donazione accettata, trascrizione n. RP. 31317 del 24.01.07, Atto Notaio **Omissis**, immobili foglio 23 p,lla 232 Comune di Mendicino a favore di **Omissis** a carico di **Omissis** nato a [REDACTED] (cfr allegato n.4.A7).

## 2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia Del Territorio di Cosenza risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sull'immobile oggetto di stima (cfr allegato n.4.A):

- Nota di Iscrizione - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 09.11.1999, Atto Notaio **Omissis** del 05.11.1999, capitale £ 100.000.000, totale £ 200.000.000, durata 15 anni, soggetto contro **Omissis** [REDACTED], a favore **Omissis** (CS) (cfr allegato n.4.A1);
- Nota di Trascrizione – atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili del 05.05.2011 nn.13073/8957, Atto Giudiziario Tribunale di Cosenza del 21.04.2011, soggetto contro **Omissis** [REDACTED] a favore **Omissis**, [REDACTED] (cfr allegato n.4.A2).

## 3. Acquisizione estratti catastali, certificati di destinazione urbanistica

In riferimento agli accessi effettuati presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, sono state richieste e verificate le seguenti documentazioni (cfr allegato n.3.B):

- Estratto di mappa terreni e fabbricati;
- Visura storica per immobile al 11.04.2013 catasto fabbricati;
- Visura per soggetto al 11.04.2013 catasto fabbricati;
- Visura storica per immobile al 29.04.2013 catasto fabbricati;
- Visura per soggetto al 02.05.2013 catasto fabbricati e catasto terreni.

Gli estremi catastali dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva sono di seguito riportati (cfr allegato n.3.B1):

**-Situazione dell'unità immobiliare dal 28.12.79 protocollo 5726 anno 1979  
classamento Categoria A - Consistenza nulla - Rendita nulla – indirizzo Frazione**

Rizzuto di Mendicino – intestatario *Omissis* nato a [REDACTED] fino al 31.12.79

Intestatario dal 31.12.79 fino al 13.10.99 Società di Persone snc *Omissis*

Unità immobiliare soppressa dal 13.10.99 soppressione protocollo 5726/79;

-Catasto Terreni foglio 23 particella 131 qualità Sem. Arb. 3150 mq – intestatario *Omissis* nato a [REDACTED] atto pubblico del 10.12.79.

Da tanto si evince che relativamente all'immobile pignorato mancono gli identificativi catastali (foglio e particella) e gli inserimenti in mappa del fabbricato che allo stato di fatto invece esiste e si colloca all'interno della particella di terreno 131 del foglio 23; dalla visura della scheda di protocollo 5726/79 risulta che lo stesso protocollo senza consistenza e rendita, temporaneamente assegnato dagli uffici del catasto, veniva soppresso il 13.10.99 data anteriore alla stessa stipula dell'atto di iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo del 05.11.1999.

Constatata la mancanza di validità dei dati catastali riportati sull'atto di mutuo fondiario, per maggiore approfondimento della documentazione inerente la società, la sottoscritta ha esteso le indagini ai nominativi dei soggetti rilevati negli atti di fascicolo, i quali però risultano proprietari di beni immobili diversi da quello oggetto del procedimento (cfr allegato n.3.B):

*Omissis* nato a [REDACTED] intestatario dell'immobile identificato al foglio 23 p.lla 370 indirizzo Contrada Rizzuto snc PT, P1, sub 1,2,3 categoria A/3 e C/2 totale vani 9, mq 85 rendita presunta € 751,45 attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10 dl 78/2010 (cfr allegato n.3.B2);

*Omissis* nata a [REDACTED] intestatario dell'immobile identificato al foglio 23 p.lla 372 indirizzo Contrada Rizzuto snc PT, sub 1,2, categoria A/4 totale vani 2, rendita presunta € 67,14 attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10 dl 78/2010 (cfr allegato n.3.B3);

**Omissis** nato a [REDACTED] intestatario dell'immobile identificato al foglio 23 p.lla 232 indirizzo Contrada Rizzuto snc PT,P1,P2 sub 1,2,3 categoria A/3 e C/6 totale vani 5, mq 55 , Costituzione del 27.12.93, Volturata con atto del 08.01.2007 RP n. 31317 a **Omissis**, rogante **Omissis** (cfr allegato n.3.B4).

Dalle suddette visure si evince che la part.lla 232 regolarmente inserita catastalmente nel foglio di mappa 23, non interessa l'immobile pignorato infatti si colloca al confine con la p.lla di terreno 131 dove allo stato attuale insiste il **Omissis** Relativamente alle particelle 370, 372 (immobili) e protocollo 5726/79 (immobili) sopraelencati, avendo riscontrato i mancati inserimenti di mappa al foglio 23 (cfr allegato n.3.B1), ed in assenza di elaborati planimetrici, al fine di verificare eventuali riferimenti delle suddette particelle con l'immobile oggetto di procedura, la sottoscritta presentava all'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza un'istanza urgente di accesso agli atti relativi alla s.a.s **Omissis** (cfr allegato n.3.A). All'istanza purtroppo gli uffici interessati non hanno rilasciato fino all'atto della presentazione della presente relazione ed entro i termini di legge dei 30gg alcuna attestazione. La sottoscritta, non avendo in contro risposta null'altro potuto riscontrare, conferma dalle visure effettuate, la mancanza di identificativi catastali dell'immobile pignorato.

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui ricade l'immobile, come attestato dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino ing. **Omissis** (cfr allegato n.6.H), il terreno interessato ricade nella zona "B2" Ristrutturazione e Completamento del P.R.G. adottato nell'anno 1979 con If=0,6, Dist. dal conf.=5 (cfr allegato n.6.D) e la stessa particella non risulta sottoposta a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, tutori o inibitori.

#### 4. Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Mendicino alla Contrada Rizzuto, lungo un pendio collinare, prevalentemente destinata ad uso agricolo, pascolo e rurale, che dista circa 15 km dalla città di Cosenza e 5 km dal centro storico di Mendicino, raggiungibile percorrendo la SP Rizzuto.



Il terreno su cui insiste l'immobile è identificabile, anche se non inserito in mappa, con la part.Ila 131 foglio 23 (terreno) (cfr allegato n.3.B1), ed è precisamente situato al confine sud con la strada comunale come riscontrabile dallo stralcio di aereo foto (cfr allegato n.6.F).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unica costruzione di vecchia edificazione rispondente ad un opificio per la lavorazione artigianale del pane, i cui locali si distribuiscono su un'unica superficie di circa 400 mq a piano terra seguendo il dislivello naturale del terreno. L'immobile confina a nord e ad est con terreno appartenente alla stessa part.Ila 131 , a sud con la strada comunale, ad ovest con la

part.IIa 232 del foglio 23 (cfr allegato n.**3.B4**) (cfr allegato n.**4.A5, 4.A6, 4.A7**) (cfr allegato **8.A n.7-8**).

Relativamente alla struttura portante del fabbricato, in assenza di ogni elaborato esecutivo di progetto, dal sopralluogo effettuato si può evidenziare che essa è quasi interamente in pilastri e travi estradossati di c.a. e solai in travetti in ferro e laterizi, mentre gli annessi magazzini e i forni a legna hanno struttura portante in muratura ordinaria di mattoni forati e solai a vista in travi di legno e onduline di amianto in copertura. I prospetti sono articolati e disallineati con evidenti segni di ampliamenti delle strutture. L'altezza dei volumi è variamente articolata partendo da un minimo di 2,80m al massimo di 5,00m. (cfr allegato **8.A n.1-6**).

La copertura è suddivisa in superfici con falde a capanna, superfici piane, superfici a falda unica e tettoie con manti di differenti materiali, amianto, lamiera di ferro, marsigliesi.

Il laboratorio di panetteria è ubicato a piano terra con accesso dalla strada comunale ed è suddiviso in tre aree: sale di produzione, deposito materie prime e servizio igienico per personale. L'ingresso è possibile su due lati sud ed est del corpo di fabbrica, che immettono nelle sale lavorazioni del laboratorio, come evidenziato nella restituzione planimetrica allegata (cfr allegato n. **7.A**).

In mancanza di planimetrie catastali, e dal raffronto con la planimetria dei locali allegata all'istanza di autorizzazione sanitaria presentata in data 29.06.98 dal sig. ██████████ (cfr allegato n. **6.B**).per mezzo del rilievo planimetrico effettuato dalla sottoscritta, è stato possibile risalire ad una distribuzione planimetrica così distinta:

Dalla parete sotto la tettoia lato sud dell'immobile (cfr allegato **8.A n.6**) attraverso una porta in alluminio e vetro si accede all'interno di una sala lavorazione dove sul lato sinistro sono presenti un forno meccanico e un forno a gasolio, (cfr allegato **8.A**

**n.9-12)** mentre sulla destra, separati da una quinta muraria si individua la presenza di una macchina arrotondatrice conica, un'impastatrice a spirale ed una sfogliatrice (cfr allegato **8.A n.13-17**). La sala descritta presenta due aperture finestre verso l'esterno (lato est e sud).

Dalla stessa sala si accede, in adiacenza, al vano ripostiglio illuminato da un piccolo foro finestra verso l'esterno lato est, nel vano sono presenti due scaffalature metalliche(cfr allegato **8.A n.18-19**), il ripostiglio costituisce il passaggio verso lo spogliatoio che immette nel vano bagno con lavabo e wc.; entrambi i vani non presentano finestre per l'aerazione (cfr allegato **8.A n.20-21**).

La sala lavorazione prima descritta si collega inoltre, attraverso un disimpegno, al lato ovest del laboratorio dove si collocano altre due sale di lavorazione; la prima, lasciando il disimpegno (cfr allegato **8.A n.22**)presenta una porta metallica di ingresso dall'esterno ed una finestra a nastro posizionata in alto sul lato ovest dell'ambiente in cui è stata rilevata la presenza di un piano di una vecchia cucina a legna e una macchina macinatrice (cfr allegato **8.A n.23-24**).La stessa sala è a sua volta collegata, attraverso un'apertura nella muratura, ad una terza sala lavorazione illuminata da due finestre metalliche poste sul lato nord dell'ambiente(cfr allegato **8.A n.25-26**). Lo stato di abbandono dei locali mette in evidenza anche l'incuranza nella prevenzione dai rischi causati dalla presenza di fili elettrici volanti ancora collegati a macchinari e prese, fili riconducibili a collegamenti verso l'esterno dell'immobile lato ovest e verso i locali accessori, di pertinenza del laboratorio, rilevati sul lato est (cfr allegato **8.A n.30-33, 43-44**). Nella terza sala lavorazione sono presenti una scaffalatura metallica e una macchina confezionatrice termoretraibile(cfr allegato **8.A n.27-29**). Dalla suddetta sala si accede ad un locale di forma irregolare con soffitto e pavimento in pendenza verso il lato nord dell'ambiente (cfr allegato **8.A n.32-35**). Allo stato del sopralluogo nel locale risultavano depositate una scaffalature con gomme di auto, alcune biciclette,

un surgelatore di supermercato e vari utensili e arredi. Il vano deposito presenta un'apertura finestra sulla parete nord ed un foro porta sulla parete est di collegamento con la quarta sala lavorazione a cui si accede attraverso una lunga rampa che supera un dislivello di pavimento di circa 60 cm . La sala lavorazione è illuminata da due finestre sui lati ovest ed est dove è presente anche una porta metallica che immette nei luoghi dall'esterno (cfr allegato **8.A n.36-37**). Due grandi forni a legna interessano quasi per intero la lunghezza della parete lato nord (cfr allegato **8.A n.38-39**) mentre nel restante ambiente si rileva la presenza di una macchina tagliafrese, un'impastatrice a forcella, un'arrotondatrice conica, un'impastatrice a spirale, una spezzatrice e una cernitrice per farina. La sala è dotata inoltre di due lavatoi e due scaffalature metalliche con depositati materiali di diversa natura, accessori per il pane e utensili vari (cfr allegato **8.A n.40-43**). Da quest'ultima sala di ampio volume con soffitto in pendenza da m 5,00 a m 2,80, si accede, a mezzo di una piccola porta metallica, ad un disimpegno retrostante i forni. L'ambiente è in stato di non ultimazione con struttura in muratura di mattoni forati a cui è annessa la recinzione di un pollaio coperto con lamiera di ferro(cfr allegato **8.A n.46-48**). Alla struttura di laboratorio di panetteria appartengono anche il vano ufficio con porta di accesso dal lato sud est del corpo di fabbrica e finestra che affaccia su strada comunale(cfr allegato **8.A n.49-50**), e due locali deposito lato est con accessi indipendenti dalla struttura. Nel vano ufficio si è riscontrata la presenza di arredi con struttura metallica in alluminio, e un archivio di cartelle con documentazione allegata (cfr allegato **8.A n.51-53**). Nel locale accessorio 1 costruito in ampliamento al corpo di fabbrica fin qui descritto, come riscontrabile dalla presenza della finestra murata (cfr allegato **8.A n.55**), la struttura in mattoni forati è rivestita con intonaco grezzo e il soffitto è costituito da una copertura a falda inclinata di lastre di onduline in cemento amianto poggianti su un'orditura di travi di legno, il vano variamente arredato è fornito di alimentazione



elettrica proveniente dal cavo con prolunga passante attraverso i vani di lavorazione precedentemente descritti (cfr allegato **8.A n.56**). Al locale accessorio 2 non è stato possibile accedere, ma la sottoscritta attraverso la griglia sovrapposta ne ha fotografato gli interni, evidenziandone l'uso attuale come deposito di tubolari e gomme. La struttura è allo stato grezzo con copertura a falda inclinata di lastre di onduline in cemento amianto poggianti su un'orditura di travi di legno (cfr allegato **8.A n.57-58**). L'intero immobile versa in uno stato di totale abbandono: le strutture murarie e di copertura, gli intonaci, i rivestimenti e i pavimenti sono danneggiati dalla mancanza di manutenzione; i macchinari sono irrecuperabili per vetustà, ruggine e lungo tempo di inutilizzo (circa 7 anni); gli impianti elettrici, idrici e di illuminazione non hanno un adeguamento alle norme vigenti; l'impianto di spegnimento è dotato semplicemente di estintori portatili scaduti il 04.2007 (cfr allegato **8.A n.45**).

Le finiture riscontrate sono le seguenti:

- Pavimentazione sale lavorazioni, depositi e spogliatoi in marmette di graniglia di cemento;
- Pavimentazione bagno in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento bagno, sala lavorazione<sup>2</sup>, sala lavorazione<sup>4</sup> in piastrelle di ceramica misto intonaco tinteggiato;
- Rivestimento sala lavorazione<sup>1</sup>, sala lavorazione<sup>3</sup> e deposito in piastrelle di ceramica a tutta altezza;
- Pareti restanti ad intonaco civile tinteggiate;
- Infissi esterni in alluminio e ferro;
- Copertura suddivisa in superfici con falde a capanna, superfici piane, superfici a falda unica e superfici a tettoia, con manti di differenti materiali, amianto, lamiera di ferro, marsigliesi.
- Impianto elettrico coordinato con impianto magnetotermico differenziale, diramazione delle derivazioni con canalizzazione esterna e coprifilo in pvc;
- Impianto di aereazione con ricambio artificiale dell'aria tramite un sistema di emissione con ventole elettriche;
- Impianto idrico sottotraccia diretta da rete comunale;

- Impianto antincendio dotato di estintori portatili posizionati negli ambienti di lavorazione, nel corridoio e nell'ufficio.

Consistenza del bene in metri quadri. Le seguenti superfici sono state rilevate al primo sopralluogo e ricavate dalla ricostruzione grafica a mezzo di software progettuale.

#### Calcolo delle Superfici Utili

Sala lavorazione 1 + accessorio dir.	Mq 79,76
Disimpegno 1	Mq 7,64
Sala lavorazione 2	Mq 37,00
Sala lavorazione 3	Mq 26,60
Sala lavorazione 4 + accessorio dir.	Mq 106,88
Deposito interno	Mq 34,30
Ripostiglio	Mq 11,90
Spogliatoio	Mq 8,14
Wc	Mq 4,00
Ufficio	Mq 10,50
Locale accessorio 1 (25%)	Mq 3,16
Locale accessorio 2 (25%)	Mq 2,83
Portico (10%)	Mq 4,58

**Totale Superficie Utile Lorda Laboratorio di Panetteria= 337,29mq**

#### Superficie Commerciale Laboratorio di Panetteria

Laboratorio+ufficio	mq 393,50
Locali accessori (25%)	mq 6,23
Pertinenze (10%)	mq 5,22

**Totale Superficie Commerciale (Norma UNI 10750) = 404,95 mq**

## 5. Conformità tra stato attuale e stato di pignoramento

Dagli accessi agli atti di pignoramento dell'immobile, presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia la seguente incongruenza nella sezione "D" (cfr allegato n.4.A2). *L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da più locali a piano terra, adibita ad attività commerciale di panificazione e prodotti da forno. Allo stato attuale il bene rilevato dalla sottoscritta corrisponde ad un laboratorio di panetteria composto da più locali a piano terra adibiti alla trasformazione delle materie prime per la produzione del pane. Nessun locale è destinato ad attività commerciali o di vendita dei prodotti di panetteria, ma esclusivamente alla loro produzione. Tanto è anche documentato nel certificato di autorizzazione sanitaria n°2/1999, rilasciato dal Comune di Mendicino al sig. **Omissis** sull'istanza del 29.05.98 con allegata planimetria (cfr allegato n.6.B).*

## 6. Eventuali variazioni catastali, correzioni o accatastamenti

L'immobile non risulta censito all'Agenzia del Territorio, la planimetria dell'immobile non è stata identificata, né risulta essere accatastata con numero di part.III e inserimento mappale (cfr allegato n.3.B1).

## 7. Utilizzazione urbanistica comunale

Da analisi svolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mendicino è risultato che l'immobile oggetto di perizia ricade nella zona "B2" Ristrutturazione e Completamento del P.R.G. adottato nell'anno 1979. Nelle disposizioni generali della tabella dei Tipi Edilizi si evince che in zona B2 sono escluse dalla destinazione edilizia stalle, industrie, officine, laboratori molesti, mentre sono ammesse abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse, garages. Il laboratorio di panetteria ricade quindi in

zona con destinazione edilizia che non ammette questo tipo di edificazione consentita invece in zona “D1,2” o “Da” dello stesso P.R.G. (cfr allegato n.6.D).

## 8. Conformità edilizia dell’immobile

Da ricerche effettuate presso i predetti Uffici Tecnici, a mezzo di accesso agli atti (cfr allegato n.6.A), non è stato possibile risalire agli elaborati del progetto originario che attestino la regolarità urbanistica e la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative né risultano rilasciati Condoni o Permessi di Costruire in Sanatoria (cfr allegato n.6.H).

Il tipo edilizio “B2” in cui ricade la part.Illa 131 del foglio 23, come già precisato al punto 7, non ammette comunque l’edificazione di questa tipologia di fabbricato.

La documentazione acquisita è relativa ai seguenti elaborati:

- Istanza del 14.05.98 di Voltura Autorizzazione Sanitaria allegata e Istanza di Autorizzazione Sanitaria del 29.06.98 con allegati: planimetria locali, elenco attrezzature (cfr allegato n.6.B);
- Autorizzazione Sanitaria concessa in data 21.01.99 dal Comune di Mendicino al sig. **Omissis** per l’esercizio di un Panificio per la produzione di pani e suoi derivati compreso il confezionamento (cfr allegato n.6.C);
- N.T.A. del P.R.G. con tabella dei Tipi Edilizi (cfr allegato n.6.D);
- Stralcio del P.R.G. Foglio 23 (cfr allegato n.6.E);
- Aereo Foto allegata all’istanza di asseverazione per opere edilizie p.Illa 232 foglio 23, del 27.10.2000 (cfr allegato n.6.F) .
- Atto di registrazione Affitto di Azienda del 07.04.2005 notaio **Omissis** (cfr allegato n.6.G);
- Attestato del responsabile dell’area tecnica del Comune di Mendicino (cfr allegato n.6.H);

## 9. Ipotesi di vendita in lotti separati

La sottoscritta ritiene che il bene di cui alla presente procedura, dal punto di vista dell'utilità e del godimento, debba essere considerato come un'unica entità.

## 10. Ipotesi di divisione per immobile in quota indivisa

L'esclusiva proprietà dell'immobile pignorato da parte della società s.a.s. **Omissis** dichiarata nell'atto di mutuo fondiario del 05/11/1999, sebbene non trascritto, sussiste nell'atto di Trasformazione di Società in Nome Collettivo, in Società in Accomandita Semplice registrato con numero di Repertorio 84567 in data 29.06.99 per notaio **Omissis** (cfr allegato n.4.B).

A causa degli accertati impedimenti di ordine urbanistico e catastale, risulta che il bene pignorato presenta una situazione che ne pregiudica la commerciabilità nel suo complesso, rendendolo indivisibile.

## 11. Stati occupativi del bene, accertamento e verifiche

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta l'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione, si è accertata infatti l'esistenza di un atto di affitto dell'azienda ubicata nei locali siti nel Comune di Mendicino , Via Rizzuto, 16 stipulato tra il sig. **Omissis** nato a [REDACTED] quale socio accomandatario della società **Omissis** (società concedente) e il sig. **Omissis** nato a [REDACTED] [REDACTED] (parte affittuaria). L'atto di affitto stipulato per mano del Notaio **Omissis** in Rende il 07.04.2005 ha durata anni quindici.

Tale contratto è stato stipulato e registrato all'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Cosenza al n. 2707 del 22.04.2005, data antecedente al pignoramento. Il canone

rosina ciotti architetto

annuale per l'affitto è di €. 10.000,00 Scadenza il 07.04.2020. Il valore della locazione è pari ad € 150.000,00 (cfr allegato n. **5.B,5.C, 6.G**).

La detenzione da parte di terzi è quindi fondata su titolo documentale ed è opponibile alla seguente procedura.

22

## 12. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Il sig. **Omissis** risulta attualmente residente in [REDACTED] ed è coniugato con **Omissis**, così come da certificato di residenza (cfr allegato n. **6.I**) e certificato di stato civile (cfr allegato n. **6.L**) rilasciati dai competenti Uffici Anagrafe del Comune di [REDACTED]

## 13. Indicazione dei vincoli e degli oneri gravanti sul bene

Gravanti sul bene sono i seguenti vincoli e oneri:

- Recupero della legittimità edilizia e catastale;
- Limitazione d'uso per la presenza di contratto di locazione;
- Iscrizione contro - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 09.11.1999, Atto Notaio **Omissis** del 05.11.1999, capitale £ 100.000.000, totale £ 200.000.000, durata 15 anni, soggetto contro **Omissis**, [REDACTED], a favore **Omissis** [REDACTED]
- Iscrizione contro – atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili del 05.05.2011 nn.13073/8957, Atto Giudiziario Tribunale di Cosenza del 21.04.2011, soggetto contro **Omissis** [REDACTED] a favore **Omissis**, [REDACTED]

#### 14. Determinazione del valore dell'immobile

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato riguardato il bene sotto l'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato del bene immobiliare da valutare alla data attuale.

Nel corso del sopralluogo effettuato la sottoscritta ha rilevato macchinari presenti all'interno dell'opificio inerenti all'attività di produzione di pane e prodotti da forno come descritti al punto 4. e documentati fotograficamente (cfr allegato n.8.A).

Per il cattivo stato di manutenzione rilevato, tenuto conto della vetustà e dell'obsolescenza ed in considerazione del fatto che siano in stato di fermo lavoro da più di sei anni, si può attribuire un valore zero alle **attrezzature** che andrebbero smontate e rimosse senza poter essere reimpiegate.

In considerazione delle particolarità del bene in esame, il valore di stima è puramente teorico perché l'immobile è scarsamente commerciabile, la stima complessiva di immobile sulla base del metodo indiretto e del metodo analitico è stato comunque di seguito calcolato.

La stima indiretta per valori unitari è fatta a partire dai dati **dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari**. Con tale metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Mediante indagini presso le Agenzie Immobiliari di Mendicino e Cosenza non sono risultati reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni in quanto scarsa è la tendenza di acquisto di immobili con caratteristiche analoghe.

rosina ciotti architetto

Il valore di mercato è stato quindi dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, da cui si è accertato quanto segue:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

24

**Risultato interrogazione:** Anno 2011 - Semestre 2

**Risultato interrogazione:** Anno 2012 - Semestre 1

**Risultato interrogazione:** Anno 2012 - Semestre 2

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** MENDICINO

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	255	410	L	1,4	2,2	L
Laboratori	NORMALE	215	265	L	1	1,3	L

Tenuto conto della ubicazione dell'immobile rispetto al tessuto urbano del Comune di Mendicino, dello standard sociale, delle dimensioni volumetriche e di superficie, del livello di piano e dello stato di manutenzione ordinaria nonché del grado di finitura e delle particolari dotazioni accessorie, il valore ricavato dalla quotazione Banca OMI è direttamente applicabile al bene da stimare.



rosina ciotti architetto

Si procede quindi ad una attenta rielaborazione

Valore Unitario minimo = 215,00 €/mq

Valore Unitario massimo = 265,00 €/mq

Valore medio di mercato dedotto è pari quindi a 240,00 €/mq

Superficie commerciale (Norma UNI 10750) = **405,00mq**

**Valore di Mercato per stima indiretta** = 240,00€/mq x 405,00mq = **€ 97.200,00**

Una valutazione dei beni pignorati è stata eseguita anche per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio :

### Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

**Risultato interrogazione:** Anno 2011 - Semestre 2

**Risultato interrogazione:** Anno 2012 - Semestre 1

**Risultato interrogazione:** Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MENDICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni	NORMALE	255	410	L	1,4	2,2	L

rosina ciotti architetto

industriali							
Laboratori	NORMALE	215	265	L	1	1,3	L

si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

Valore Unitario min = 1 €/mq x mese

Valore Unitario max = 1,3 €/mq x mese

Valore medio di locazione dedotto è pari quindi a 1,15 €/mq x mese

Reddito lordo mensile =  $\frac{1,15 \text{ €}}{\text{Mq x mese}} \times 405 \text{mq} = 465,75 \text{€/mese}$

La determinazione del saggio di capitalizzazione medio prevede un campo di oscillazione in funzione della categoria speciale "D" che oscilla tra 1,8% e 2%, considerando le spese annue in detrazione pari al 30% del reddito lordo, si calcola il seguente

**Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi:**

$$V = \frac{R_n}{r} = \frac{(1-0,30) \times 465,75 \text{€/mese} \times 12}{0,02} = \text{€ } 195.615,00$$

### Riepilogando

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari:

**VALORE DI MERCATO 97.200,00 Euro**

- Valore risultante dalla stima analitica dei valori di locazione degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari:

**VALORE DI MERCATO 195.615,00 Euro**

da cui, eseguendo la media aritmetica dei valori risulta:

**Valore medio di Mercato = € 146.407,00**

rosina ciotti architetto

Per la situazione di irregolarità riscontrata si dovrà però prevedere, in abbattimento sul valore stimato a base d'asta, la detrazione di spese tecnico progettuali ed esecutive di regolarizzazione urbanistica, adeguamento sismico e accatastamento.

## 15. Foglio riassuntivo con dati per ordinanza di vendita

**DESCRIZIONE** Immobile non censito in N.C.E.U. costituito da un piano terra con superficie commerciale pari a 405,00 mq situato nel comune di Mendicino (CS) nelle vicinanze del centro storico dello stesso comune;

**UBICAZIONE** Mendicino (Cs), alla Contrada Rizzuto, 16;

**STATO** Immobile in scarso stato di conservazione, occupato dal sig. **Omissis** nella qualità di affittuario;

**DATI CATASTALI N.C.E.U.** – Provincia di Cosenza - Comune di Mendicino, Scheda di protocollo 5726 dell'anno 1979 soppressa dal 13.10.99; FOGLIO e P./LLA non censite;

**CONFINI** Del terreno in cui è ubicato l'immobile a Sud con strada comunale, a Ovest con unità immobiliare fg. 23 p/lla 232;

**PROPRIETA'** Della Società **Omissis** sussiste una registrazione notarile n. 84567 del Repertorio: Trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società in Accomandita Semplice, atto del 29.06.99 per notaio **Omissis**;

**ISCRIZIONI** Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 09.11.1999, in forma integrale;

**TRASCRIZIONI** Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili del 05.05.2011, in forma integrale;

**STATO DI OCCUPAZIONE** Atto di affitto del 07.04.2005 registrato all'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Cosenza al n. 2707 del 22.04.2005;

**REGOLARITA' EDILIZIA** Non è possibile attestare la regolarità urbanistica e non risultano rilasciate richieste di Condono Edilizio o Permessi di Costruire, l'immobile ricade in zona territoriale "B2" che esclude l'edificazione di laboratori;

**STIMA DEL BENE** Valore € **146.407,00** compreso accessori e pertinenze, al lordo delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale.

## ELENCO ALLEGATI

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- 1.A - Verbale di conferimento dell'incarico di stima;
- 2.A - Avviso alle parti (primo accesso ai luoghi) e prova di consegna raccomandate A/R;
- 2.B - Verbali di accesso ai luoghi;
- 3.A – Istanza di accesso formale ai documenti amministrativi dell'Agencia del Territorio della provincia di Cosenza;
- 3.B – Visure catastali storiche, estratti di mappa catastale;
- 4.B – Visura archivio notarile distrettuale di Cosenza;
- 4.A - Visure ipotecarie Integrali;
- 5.A – Istanza di accesso atti amministrativi dell'Agencia delle Entrate della provincia di Cosenza;
- 5.B – Interrogazione Atto di Locazione Azienda Rep. N. 74680;
- 5.C – Attestato di registrazione Contratto di Locazione azienda presso Agencia delle Entrate;
- 6.A – Istanza di accesso atti Ufficio Tecnico e ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino;
- 6.B - Istanza di Autorizzazione Sanitaria N. prot. 4514 e 5036;
- 6.C – Autorizzazione Sanitaria N. 2/1999;
- 6.D – N.T.A. con tabella Tipi Edilizi;
- 6.E – Stralcio del P.R.G. foglio 23;
- 6.F – Stralcio Aereofoto;
- 6.G – Atto di Locazione Azienda Rep. N. 74680;
- 6.H – Attestato del responsabile dell'area tecnica del Comune di Mendicino;

rosina ciotti architetto

- 6.I – Certificati di Residenza;
- 6.L – Stato di Famiglia;
- 7.A – Restituzione Planimetrica del rilievo dello stato attuale;
- 8.A – Documentazione Fotografica;
- 9.A – Istanza di liquidazione: Spese sostenute - Calcolo onorario C.T.U –  
Calcolo liquidazione;
- 10.A – Cd-Rom denominato “P.E. n.137/2011” contenente:  
file “Relazione di Stima”  
file “Relazione di Stima destinata alla pubblicazione su internet”  
file “Documentazione Fotografica”  
file “Restituzione planimetrica del rilievo stato attuale”.

30

## Conclusioni

La sottoscritta C.T.U, avendo eseguito le seguenti operazioni:

ispezione dell’immobile, effettuazioni di visure, accesso agli atti di pubblici uffici, ha redatto apposita relazione fornendo risposta compiuta, anche negativa, ai singoli punti dei quesiti posti; ritiene di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione completa di allegati, restando a disposizione del Sig. Giudice del P.E. dott.ssa **Omissis** per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Cosenza, 04/06/2013

**Architetto**

**Rosina Ciotti**